



**A/B Woltershus
Holmbladsgade 50-52 m.fl.
2300 København S
CVR nr. 27729355**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018**

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 7102/KWI

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2018 for A/B Woltershus.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

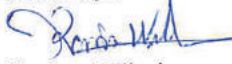
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. april 2019

Administrator

DEAS A/S

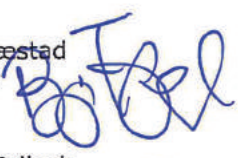

Karina Wilhelmsen
administrator


Benny Thirup
regnskabschef

Bestyrelsen

København S, den 2. april 2019

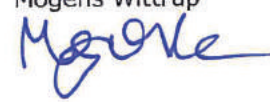
Bjørn Fjæstad
formand



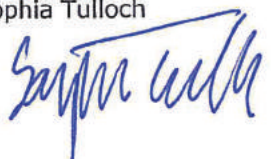
Søren Nørregaard Pedersen



Mogens Wittrup



Sophia Tulloch



Winnie S. Kjærsgaard



Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. april 2019.

Vedtaget andelskrone.....32,2307


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noterne 1-21, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 2. april 2019

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
Indtægter			
1 Indtægter	3.489.689	3.481.700	3.478.630
2 Renteindtægter.....	2.528	0	878
Indtægter i alt.....	3.492.217	3.481.700	3.479.508
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	291.384	295.700	295.417
4 Forsikringer og abonnemeter.....	143.543	146.500	133.497
5 Renholdelse og vicevært.....	145.839	162.000	157.018
Administrationshonorar.....	120.166	120.200	116.666
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	169.619	169.500	185.728
7 Vedligeholdelse.....	348.485	902.500	114.833
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	127.885	0	0
9 Renteudgifter	1.022.729	1.004.200	1.717.308
Tab på debitorer.....	0	0	0
Skat.....	-108.932	50.000	1.497
Udgifter i alt.....	2.260.718	2.850.600	2.721.964
Årets resultat.....	1.231.499	631.100	757.544
Prioritetsafdrag.....	-983.910	-983.900	-866.261
Restandel af årets resultat.....	247.589	-352.800	-108.717

Årets resultat overføres til overført resultat.

	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52 m.fl.....	48.965.563	48.965.563
Materielle anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	48.965.563
Anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	48.965.563
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	-344	0
Udlæg for lejere.....	0	2.797
Andre tilgodehavender.....	2.495	2.800
Igangværende salg andele.....	0	3.125
Forudbetalte omkostninger.....	2.266	2.446
A conto skat.....	14.000	46.000
Tilgodehavender i alt.....	18.417	57.168
11 Likvide beholdninger.....	2.444.652	1.962.141
Omsætningsaktiver i alt.....	2.463.069	2.019.309
Aktiver i alt.....	51.428.632	50.984.872

Passiver	Balance 31/12 2018	Balance 31/12 2017
Egenkapital		
Andelskapital.....	940.500	940.500
12 Overført resultat.....	8.530.195	7.298.696
Egenkapital i alt.....	9.470.695	8.239.196
Langfristede gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld.....	39.954.151	41.034.711
15 Depositum og forudbetalt leje.....	489.595	415.295
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	40.443.746	41.450.006
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld, kortfristet.....	983.910	866.261
Mellemregning med DEAS A/S.....	0	1.250
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	1.000	11.475
Kreditorer.....	124.938	17.175
13 Indvendig vedligeholdelse.....	69.892	67.372
16 Anden gæld.....	110.113	232.336
17 Varmeregnskab.....	88.625	20.136
18 Vandregnskab.....	135.713	79.665
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.514.191	1.295.670
Gældsforpligtelser i alt.....	41.957.937	42.745.676
Passiver i alt.....	51.428.632	50.984.872
19 Eventualforpligtelser		
20 Andelsværdiberegning		
21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
1 Indtægter			
Boligleje.....	100.894	101.000	100.731
Erhvervsleje.....	673.798	672.700	658.299
Boligafgift andelshavere.....	2.695.952	2.702.000	2.701.980
Kælderleje - internt.....	3.000	3.000	3.000
Ventelistegebyr.....	4.525	3.000	3.100
Betaling for udeblivelse fra arbejdsdag.....	11.520	0	11.520
Indtægter i alt.....	3.489.689	3.481.700	3.478.630
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	2.528	0	878
Renteindtægter i alt.....	2.528	0	878
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	132.804	132.800	132.804
El.....	56.770	61.000	58.760
Renovation.....	100.440	100.500	102.703
Rottebekæmpelse.....	1.370	1.400	1.150
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	291.384	295.700	295.417
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	123.894	123.900	111.554
Arbejdsskadeforsikring.....	0	2.600	2.463
Ansvarsforsikring.....	1.712	0	0
Service - Falck.....	6.978	7.000	6.570
Service - varmeanlæg.....	10.959	13.000	12.910
Forsikringer og abonnementer i alt.....	143.543	146.500	133.497
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trappevask.....	139.650	136.000	132.160
Container.....	2.150	3.000	0
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	0	3.000	0
Materialeudgifter.....	819	1.000	0
Drift af fællesarealer.....	1.312	15.000	5.024
Drift af vaskeri.....	1.908	4.000	19.834
Renholdelse og vicevært i alt.....	145.839	162.000	157.018

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2018	ikke revideret 2018	2017
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	31.100	3.500	26.800
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.750	19.000	18.750
Revisor.....	17.000	18.000	17.000
Advokat.....	0	15.000	18.750
Mægler.....	10.000	10.000	9.369
Anden konsulent, svampeundersøgelse.....	13.160	0	1.600
Honorar vedligeholdelsesplan.....	0	15.000	15.305
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.....	59.117	55.000	53.291
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	4.781	5.000	4.372
Kontorartikler.....	3.047	1.000	0
Porto.....	4.088	10.000	6.858
Diverse.....	2.068	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	324	1.000	471
Mødeudgifter.....	5.627	15.000	11.973
Beboeraktiviteter.....	557	2.000	1.189
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	169.619	169.500	185.728

Noter	Regnskab 2018	Budget ikke revideret 2018	Regnskab 2017
7 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Lette facader.....	250.844		0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	0		9.856
Låse og nøgler.....	3.016		1.100
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb.....	938		2.973
Sanitet.....	1.051		1.496
Vandinstallationer.....	14.419		15.944
Varmeinstallationer.....	8.152		0
Ventilationsanlæg.....	6.000		0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg.....	469		16.162
Belysningsanlæg.....	0		6.605
Telefonanlæg.....	11.266		0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Generelt.....	0	0	538
Indkøb af småmateriel.....	120		3.311
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	90		80
Kloakanlæg.....	39.500		43.625
Belysning.....	0		208
Forsikringskader, manglende dækning.....	10.100		10.571
Nøgler og vaskekort.....	0	0	-100
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	900.000	0
	345.965	900.000	112.369
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	2.520	2.500	2.464
Vedligeholdelse i alt.....	348.485	902.500	114.833
Der er 20. marts 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovering af facader.....	127.885	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	127.885	0	0
9 Renteudgifter			
Administrationsbidrag.....	233.641	0	238.946
Prioritetsrenter.....	770.583	1.004.200	982.026
Tilskud.....	0	0	-26.360
Låneomkostninger.....	18.505	0	522.696
Renteudgifter i alt.....	1.022.729	1.004.200	1.717.308

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52 m.fl.		
Ejendom, anskaffelsessum.....	45.500.000	45.500.000
Stiftelsesomkostninger.....	1.016.511	1.016.511
Forbedringer efter køb.....	2.449.052	2.449.052
Ejendommen Holmbladsgade 50-52 m.fl. i alt.....	48.965.563	48.965.563
Ejendommen er den 27. marts 2019 blevet vurderet af Valuaren, jf. note 20		
11 Likvide beholdninger		
AL-Bank, konto 5321 0000253375.....	2.443.605	1.961.094
BRF-kredit, konto 6482 0002880954.....	1.047	1.047
Likvide beholdninger i alt.....	2.444.652	1.962.141
12 Overført resultat		
Saldo primo.....	7.298.696	6.541.152
Afdrag, indeværende år.....	983.910	866.261
Overført resultat.....	247.589	-108.717
Overført resultat i alt.....	8.530.195	7.298.696
13 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	67.372	64.908
Hensættelse i regnskabsåret.....	2.520	2.464
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	69.892	67.372

Noter					Regnskab 2018	Regnskab 2017
14 Prioritetsgæld						
	Bidrag	Rente	Afdrag			
BRF Kredit 1,3583%, 2.734.000.....	15.584	37.136	0	0	2.734.000	
BRF Kredit 2,0%, 4.593.000.....	24.263	96.059	115.085	4.184.450	4.299.535	
BRF Kredit 1,5%, 7.510.000.....	37.522	114.364	330.949	6.375.488	6.706.437	
BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000.....	45.469	94.556	401.248	7.575.752	7.977.000	
BRF Kredit 2,0%, 20.184.000.....	110.803	428.468	136.628	20.047.371	20.184.000	
BRF Kredit 2,0% 2.755.000.....	0	0	0	2.755.000	0	
Prioritetsgæld i alt.....	233.641	770.583	983.910	40.938.061	41.900.972	

Oplysninger om realkreditlån

BRF Kredit 2,0%, 4.593.000 er et kontantlån med en restløbetid på 26 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 4.315.472.

BRF Kredit 1,5%, 7.510.000 er et kontantlån med en restløbetid på 16 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 6.497.253.

BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 26 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 8.009.996. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. april 2021. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2021.

BRF Kredit 2,0%, 20.184.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Obligationsrestgælden andrager kr. 20.512.195.

BRF Kredit 2,0% 2.755.000 er et kontantlån med en restløbetid på 99 år og 11 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Obligationsrestgælden andrager kr. 2.770.682.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2018 kr. 41.698.980.

Næste års afdrag udgør kr. 1.067.501

15 Depositum og forudbetalt leje

Depositum, andelshavere.....	182.179	130.854
Depositum.....	297.142	274.176
Forudbetalt husleje.....	10.274	10.265
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	489.595	415.295

16 Anden gæld

A conto arbejdsdag.....	12.200	13.480
Skyldige omkostninger.....	97.913	218.856
Anden gæld i alt.....	110.113	232.336

Noter	Regnskab 2018	Regnskab 2017
17 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-34.540	-34.310
Varmeudgifter.....	26.520	90.321
Energimærke.....	0	2.963
Afregning af årets regnskab.....	-80.605	-79.110
Varmeregnskab i alt.....	-88.625	-20.136
18 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-18.775	-18.775
Vandudgift.....	7.014	55.681
Afregning af årets regnskab.....	-123.952	-116.571
Vandregnskab i alt.....	-135.713	-79.665

19 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Woltershus skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 40.938.061 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 48.965.563.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.000.000 til Jyske Bank.

Noter

20 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	48.965.563
b) Handleværdi som udlejningsejendom vurderet den 27. marts 2019 af Valuaren.....	74.755.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018.....	52.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018.....	9.470.695
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-4.186.280
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	5.284.415
	<u>5.284.415</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500
	<u>5,6187</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018.....	9.470.695
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	74.755.000
Bogført værdi.....	-48.965.563
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-41.698.980
Bogført værdi.....	40.938.061
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-4.186.280
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	30.312.933
	<u>30.312.933</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500
	<u>32,2307</u>

Valuarværdien på kr. 74.755.000 er baseret på en forrentningsprocent på 1,78%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 12.149.144. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 9.163.779.

Valuarværdien er kr. 22.755.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2018.....	9.470.695
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	52.000.000
Bogført værdi.....	-48.965.563
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-41.698.980
Bogført værdi.....	40.938.061
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-4.186.280
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....	7.557.933
	<u>7.557.933</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500
	<u>8,0361</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 32,2307.

Noter

21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2018 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	47	3.135,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	2	112,0
B4	Erhvervslejemål.....	4	506,0
B5	Fælleslokale.....	0	0,0
B6	I alt	53	3.753,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2004
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1898

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr.	Gns.kr/m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	74.755.000	19.919
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	4.186.280	1.115

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5,6%
----	--	------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			859
H2	Erhvervslejeindtægter.....			215
H3	Boliglejeindtægter.....			32
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	293	242	393

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			9.669
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			12.598
K3	Teknisk andelsværdi.....			22.267

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	26	30	92
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering (gns. kr. / m ²)	97	0	34
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	123	30	126

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			14%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	270	276	314

Bilag til note 20, regnskab 2018

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 32,23
Holmbladsgade 50, 1. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 1. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 2. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 3. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Holmbladsgade 50, 4. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Woltersgade 1, st. th.	58 m ²	4.153,00	17.400,00	560.814
Woltersgade 1, 1. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	754.198
Woltersgade 1, 1. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	560.814
Woltersgade 1, 2. tv.	78 m ²	5.583,50	23.400,00	754.198
Woltersgade 1, 2. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	560.814
Woltersgade 1, 3. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	754.198
Woltersgade 1, 3. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	560.814
Woltersgade 1, 4. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	754.198
Woltersgade 1, 4. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	560.814
Woltersgade 3, st. tv.	59 m ²	4.223,42	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, st. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 1. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 1. th.	59 m ²	4.223,42	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 2. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 2. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 3. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 3. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 4. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Woltersgade 3, 4. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	570.483
Holmbladsgade 52, 1. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	599.491
Holmbladsgade 52, 2. tv.	56 m ²	4.008,67	16.800,00	541.476
Holmbladsgade 52, 2. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	599.491
Holmbladsgade 52, 3. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	599.491
Holmbladsgade 52, 4. th.	62 m ²	4.438,17	18.600,00	599.491
Lybækgade 2, 1.	139 m ²	9.949,00	41.700,00	1.344.020
Lybækgade 2, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 2, 2. th.	79 m ²	5.654,00	23.700,00	763.868
Lybækgade 2, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 2, 3. th.	79 m ²	5.654,00	23.700,00	763.868
Lybækgade 2, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 2, 4. th.	135 m ²	9.653,00	40.500,00	1.305.343
Lybækgade 4, st. th.	87 m ²	6.228,00	26.100,00	841.221
Lybækgade 4, 1. tv.	115 m ²	8.228,00	34.500,00	1.111.959
Lybækgade 4, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 4, 2. th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	531.807
Lybækgade 4, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 4, 3.th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	531.807
Lybækgade 4, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	580.153
Lybækgade 4, 4. th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	531.807
I alt	<u>3.135 m²</u>	<u>224.411,42</u>	<u>940.500,00</u>	<u>30.312.973</u>